

078- 7440182



# Hendrikstraat 13

3314 ZM Dordrecht

Vraagprijs:

**€ 325.000,- k.k.**





## Starters opgelet! Super leuke, sfeervolle tussenwoning met 2 slaapkamers en moderne, vernieuwde badkamer en leuke stadstuin op het zuidwesten gelegen op loopafstand van het Dordtse Centraal Station!

STARTERS OPGELET! Deze leuke eengezinswoning is gelegen in de wijk Krispijn op loopafstand van winkels, en het Weizigtpark. De woning beschikt over een royale woonkamer met openslaande deuren naar de kleine, maar sfeervolle binnentuin op het zuidoosten en een nette keuken en toilet op de begane grond. Op de eerste verdieping (welke volledig opnieuw is ingedeeld en gemoderniseerd in 2023) zijn 2 ruime slaapkamers en een ruime, moderne badkamer met 2<sup>e</sup> toilet gesitueerd. De woning is voorzien van vloerisolatie, gedeeltelijk isolerende beglazing en 4 zonnepanelen. De woning is recent voorzien van energielabel C. Uitstekende ligging op loopafstand van het Centraal Station en nabij het Centrum van Dordrecht.

### Kenmerken:

vraagprijs:	<b>€ 325.000,-</b> kosten koper
type woning:	tussenwoning, eengezinswoning
aantal kamers:	<b>3</b> kamers, waarvan <b>2</b> slaapkamers
inhoud woning:	<b>288</b> m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	<b>91</b> m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	<b>78</b> m <sup>2</sup>
bouwjaar:	<b>1907</b>
ligging:	gelegen nabij het centrum en Centraal Station van Dordrecht
isolatie:	grotendeels voorzien van isolerende beglazing, vloerisolatie en 4 zonnepanelen
tuin:	de sfeervolle achtertuin is gelegen op zuidwesten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	cv-combiketel (Remeha, 2017)





### Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast, modern toilet en deur naar de woonkamer;
- toilet (gemoderniseerd in 2025) voorzien van glad gestucte wandafwerking, tegel vloerafwerking, hangend closet en fonteintje;
- woonkamer voorzien van laminaat vloerafwerking met glad gestucte wandafwerking, houtkachel, trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en openslaande deuren met toegang tot de achtertuin;
- keuken in L-opstelling voorzien van een 4 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en  $\frac{3}{4}$  vaatwasser en veel kastruimte. Vanuit de keuken ook een deur naar de achtertuin.

### Indeling eerste verdieping:

- overloop met toegang tot de 2 slaapkamers en moderne badkamer;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van laminaat vloerafwerking, gladde stucwerk wandafwerking, vaste schuifkastenwand en kast met hangplaats cv-combiketel (Remeha, 2017) en aansluiting wasmachine;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat vloerafwerking, gladde stucwerk wandafwerking;
- moderne, volledig betegelde badkamer (2023) met wastafel en meubel, verlichte spiegel, ruime inloopdouche, design radiator en een 2<sup>e</sup> hangend closet.

### Achtertuin/dakterras:

- de achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten. De tuin is voorzien van sierbestrating en een vrijstaande houten berging.





### Algemeen:

- bouwjaar 1907;
- de vloer en enkele balken op de begane grond zijn gedeeltelijk vernieuwd;
- de vloer is geïsoleerd;
- 1<sup>e</sup> verdieping geheel opnieuw ingericht, vloeren en het plafond geïsoleerd in 2023;
- badkamer vernieuwd in 2023;
- de woning beschikt over 4 zonnepanelen, eigendom, geplaatst in 2025;
- de woning beschikt grotendeels over isolerende beglazing;
- energielabelklasse C, geldig tot 06-05-2036.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, nummer **2521**, groot **0** are, **91** centiare (**91 m<sup>2</sup>**) eigen grond.

### Oplevering:

- in overleg / zo snel mogelijk.





## Diversen:

**Advema NVM Makelaardij** behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

## Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld.

## Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

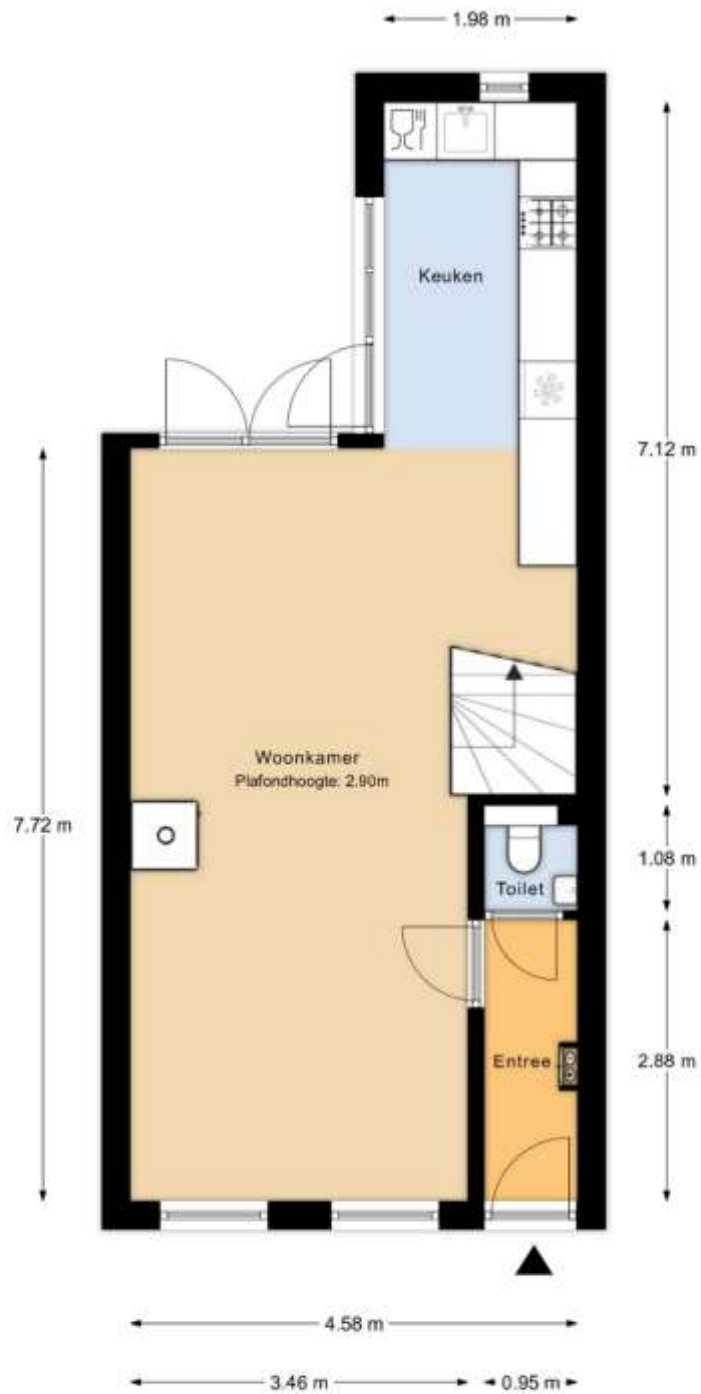








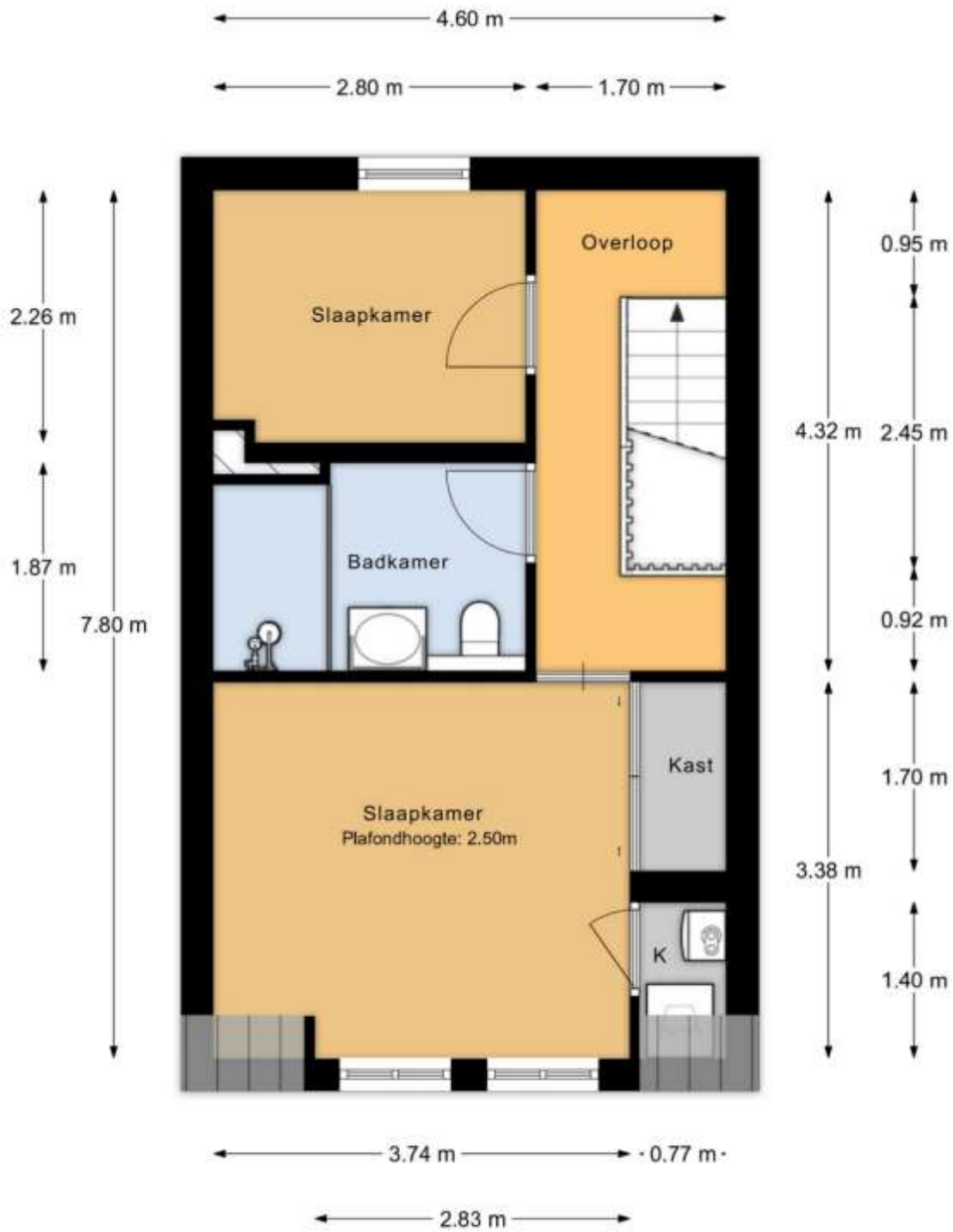
# Plattegronden



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

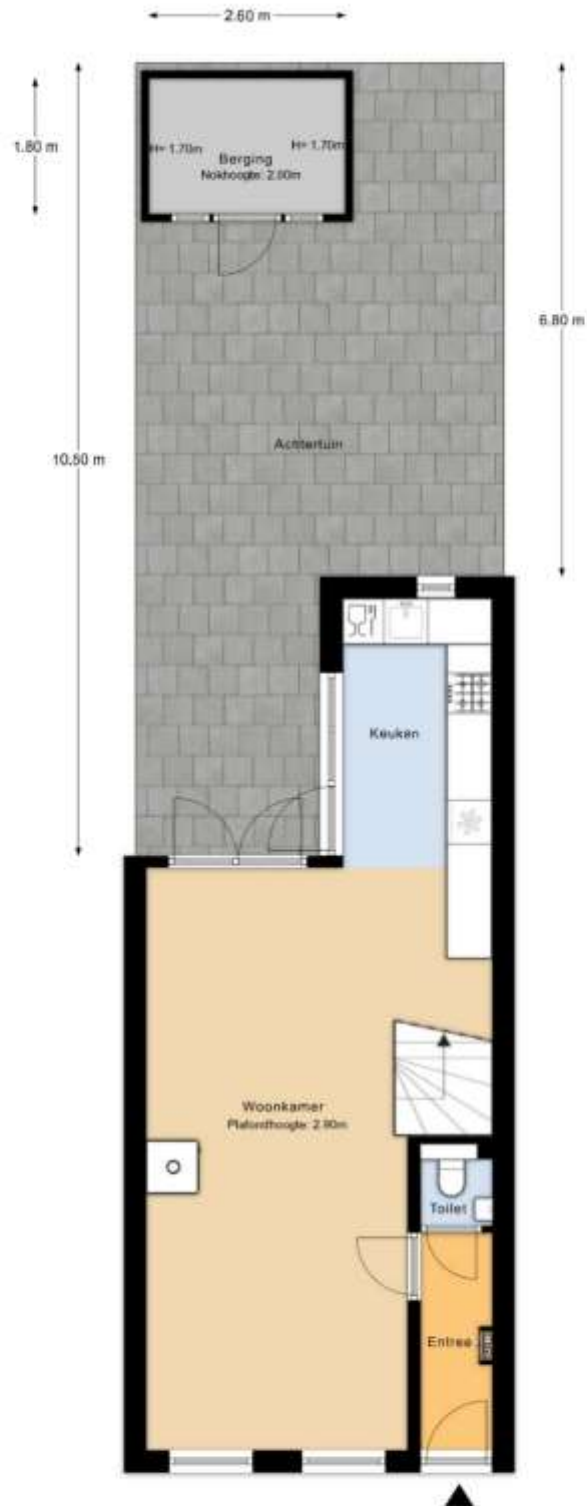




1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hendrikstraat 13



<b>12345</b> z.c.	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente: Dordrecht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie: K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel: 2521
	Bezuwring	

Voor een eerstekind uitdrukkelijk, geleverd op 26 januari 2025.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uitdrukkelijk kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behooudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

